



הנידון: הכנסות משכר דירה למגורים בארץ ובחו"ל

1. מסלולי המיסוי בהשכרת דירה למגורים בישראל

הכנסות פסיביות מהשכרת דירה למגורים בישראל בידי יחידים ממוסות בשלושה מסלולים:

הראשון - מסלול פטור לפי חוק מס הכנסה (פטור ממס על הכנסה מהשכרת דירת מגורים), התש"ן-1990 וזאת עד לתקרה מסוימת (בשנת 2022 סכום הפטור 5,196 ש"ח לחודש).

השני - מסלול מס מופחת בשיעור 10% ממחזור ההכנסות (ללא ניכוי הוצאות) לפי סעיף 122 לפקודת מס הכנסה.

השלישי - החייב במס מלא מחד, ומאידך מאפשר לדרוש הוצאות. חוזר זה בא לסקור בפני המשכיר את האפשרויות העומדות כיום, למיסוי הכנסות מהשכרת דירת מגורים בישראל.

2. ניכוי במקור בגין תשלום הכנסות שכירות

תקנות מס הכנסה (ניכוי מתשלום דמי שכירות), התשנ"ח-1998, מחייבות שוכר לנכות מס במקור בשיעור 35% מדמי השכירות המשולמים למשכיר, באם ניתן היה לתבוע הוצאה זו בניכוי. בד בבד קובע סעיף 32 לפקודה, שמי שהיה חייב לנכות מס במקור ולא ניכה, לא תותר לו ההוצאה בניכוי. לאור זאת, באם השוכר אינו יחיד שהדירה משמשת אותו למגורים בלבד, יש להצטייד מראש בפטור או באישור מוקטן על ניכוי במקור מרשויות המס.

3. מסלול פטור

3.1 חוק מס הכנסה (פטור ממס על הכנסה מהשכרת דירת מגורים), התש"ן-1990 (להלן - **החוק**) פוטר ממס הכנסות מהשכרה למגורים של דירות מגורים בישראל (בידי משכיר שהוא יחיד, לרבות נישום מייצג בחברה משפחתית, בהשכרה לשוכר שהוא יחיד או חבר בני אדם שקבע לעניין זה נציב מס הכנסה), וזאת עד לתקרה של 5,200 ש"ח לחודש (סכום מעודכן לשנת 2022).



- 3.2** דירת מגורים - כדירה בישראל או באזור המיועדת לשמש לפי טיבה למגורים, למעט דירה הרשומה או שיש לרשמה בפנקסים שחייבים לנהל לגבי הכנסת המשכיר מעסק. פועל יוצא מכך, שכל דירות המגורים של המשכיר שאינן במסגרת עסקו, עונות להגדרה זו.
- 3.3** "דמי שכירות" - ככולל את התמורה מהשכרת דירת מגורים אחת או יותר, המשמשת למגורים, לשוכר שהוא יחיד, או חבר בני אדם שאושר על ידי הנציב.
- 3.4** סעיף 2 לחוק קובע כי הפטור יחול על הכנסה מדמי שכירות (כאמור לעיל), ובתנאי שלא הייתה ליחיד הכנסה מהשכרת דירות מגורים בסכום העולה על התקרה (כאשר ההכנסה עולה על התקרה, אך היא נמוכה מכפל התקרה, נקבע מנגנון בו כל שקל עודף מפחית שקל מהסכום הפטור עד התקרה).
- 3.5** עיון מדוקדק בלשון החוק מראה, כי בעוד שהתמורה "הפטורה" הינה רק זו הנכללת בגדר "דמי שכירות" כהגדרתם בחוק, הרי חישוב התקרה כולל בתוכו כל הכנסה מהשכרת דירות מגורים, לרבות לדוגמה דירות המושכרות למי שאינו יחיד או חבר בני אדם שאושר על ידי הנציב, וכן דירה המיועדת לשמש לפי טיבה למגורים אך אינה משמשת ככזו בפועל, הכנסותיה מחד יחושבו לצורך תקרת הפטור, אך כמוכן לא ייהנו מהפטור עצמו.
- 3.6** נציין, כי מפעם לפעם מועלות טענות על-ידי רשויות המס, שאין להתיר בניכוי חלק יחסי של הוצאות הפחת כנגד סכום ההכנסה החייבת במס (הסכום העולה על תקרת הפטור), אך נושא זה טרם נבחן בפסיקה.
- 3.7** בנוגע לחישוב מס השבח במכירת דירה שהושכרה במסלול הפטור- על פי הוראת ביצוע מיסוי מקרקעין מספר 5/2007, אין להתיר הוצאות שוטפות ויש לנכות את הפחת משווי הרכישה (ניכוי המקביל להוספת הפחת לשווי המכירה במסלול מס בשיעור 10%). בפס"ד לילי שמשון (ו"ע 1005/09) שפורסם באפריל 2010, נקבע שבחישוב השבח, אין להפחית מהעלות מרכיב פחת שלא נדרש בניכוי לצרכי מס, ועל כן נראה שהוא מחליש מאוד את עמדתה של רשות המסים.
- 4.** מסלול מס בשיעור 10%
- 4.1** סעיף 122 לפקודת מס הכנסה (להלן - "הפקודה") מאפשר מסלול המטיל 10% מס בלבד על ההכנסה ברוטו מהשכרת דירת מגורים, וזאת ללא קביעת תקרה לגובה ההכנסות.



4.2 הדרישות היחידות בסעיף הינן, שהמשכיר הינו יחיד (לרבות נישום מייצג בחברה משפחתית), ושהדירה המושכרת משמשת למגורים בישראל. אין כל חשיבות לזהות השוכר, יחיד, חברה או אחר. די בכך כי הדירה משמשת למגורים בישראל.

נציין, כי אף מסלול זה לא יחול על הכנסה של יחיד המהווה הכנסה מעסק כאמור בסעיף 2 (1) לפקודה.

מי שבחר לשלם מס במסלול זה, לא יהא זכאי לנכות פחת או הוצאות אחרות ולא יהיה זכאי לקיזוז, לזיכוי או לפטור מההכנסה מדמי השכירות או מהמס החל עליה. לעניין חישוב מס השבח החל במכירת הדירה, יתוסף לשווי המכירה הסכום המרבי של הפחת או ההפחתה שניתן היה לנכות, אילולא האיסור לנכותו במסלול זה. (הוראה זו נקבעה בחוק ולכן נראה כי פס"ד לילי שמשון, שהוזכר לעיל, אינו רלוונטי במקרה זה).

4.3 לאחר תיקון 159 לפקודה (פורסם בספר החוקים 2112 מיום 15/10/2007), מסלול זה אינו מחייב עוד כבעבר תשלום מקדמות שוטפות לפקיד השומה. על פי התיקון, תשלום המס במסלול זה יבוצע בתוך 30 ימים מתום שנת המס (ולא בתום 30 ימים מיום קבלת ההכנסה כפי שהיה ערב התיקון). לפיכך, ניתן לבחור במסלול זה גם בדיעבד עבור שנת 2022.

5. מסלול חייב

במסלול זה משולם מס מלא על ההכנסה נטו, לאחר קיזוז הוצאות וכיו"ב, כנהוג לגבי כל הכנסה עסקית אחרת.

6. בחינת שילוב בין המסלולים השונים

6.1 כפי שראינו, אף אחד מהמסלולים פחותי המס (פטור או 10%) לא חל על הכנסה מעסק, ולכן במקרה בו פעילות היחיד המשכיר מגיעה לכדי עסק, פתוחה בפניו, אך ורק האפשרות של מסלול חייב מס, הכולל כמובן הכרה בהוצאות. ואולם, באם לדוגמא, למשכיר יש בנין המכיל מספר רב של דירות להשכרה, המהווה עסק, ובנוסף מספר דירות נוספות במקום

אחר, שבגינן ההכנסה הינה פסיבית, הרי שאין מניעה כי על ההכנסה העסקית ישולם מס רגיל ואילו על הדירות האחרות יחול מסלול הפטור או מסלול ה-10%, לפי העניין.



6.2 שילוב מסלול פטור ביחד עם המסלולים האחרים - השילוב בין מסלול פטור למסלול מס בשיעור 10% כמעט תמיד כדאי, היות וכפי שראינו בפרק מסלול הפטור (בסעיף 3 לעיל), לשון החוק הדווקנית קובעת כי בחישוב תקרת הפטור יילקחו כל דירות המגורים בחשבון, דהיינו גם כאלה שאינן במסלול הפטור אלא במסלול ה-10% (לדוגמא, דירה שהושכרה למגורים עבור חברה, או דירה המיועדת לשמש לפי טיבה למגורים, אך הושכרה לפעילות עסקית).

אנו בדעה, כי לשון החוק מאפשרת שילוב, כך שלגבי דירה מסוימת יוחל חוק הפטור ועל הדירה הנוספת יידרש מסלול ה-10%. ברם, תקרת הפטור ממס תקטן בכל הסכומים שיחויבו במסלול 10% מס, ולכן אפשרות השילוב הנ"ל מוגבלת ורלבנטית במקרים הבאים:

(1) בהשכרת מספר דירות מגורים - רק כאשר סך ההכנסות הינן גבוהות מתקרת הפטור, אך נמוכות מכפל תקרת הפטור.

(2) כאשר ההכנסות מהשכרת דירות המגורים נמוכות מתקרת הפטור, אך השכרת חלק מהדירות לא עונה לתנאי הפטור כאמור בחוק הפטור, אך עונה על התנאים כאמור בסעיף 122 לפקודה.

לדעתנו, ניתן לשלב אף את המסלול הפטור עם המסלול החייב כאשר קיימות מספר דירות, ככל שהכניסה למסלול החייב אינה מחויבת בדין, דהיינו אין המדובר בהכנסה מעסק אלא בהכנסה פסיבית, והנישום בחר מסיבותיו הוא (לדוגמא, פחת ומימון גבוהים) להיכנס למסלול החייב. ואולם, אף כאן, ההכנסה במסלול החייב תופחת מתקרת הפטור ובמרבית המקרים יצא שכרנו בהפסדנו.

לפיכך, כאשר סך ההכנסות מהדירות אינו עולה על תקרת הפטור אין כדאיות בשילוב מסלול הפטור ביחד עם המסלולים האחרים, אולם אם סך ההכנסות עולות על תקרת הפטור, אך לא מעבר לכפל תקרת הפטור, יש לבחון את כדאיות השילוב.

שילוב מסלול 10% עם מסלול חייב - אין מניעה לשילוב מסלול 10% עם מסלול חייב, היות ומסלול זה אינו מוגבל בתקרה. ניתן, לדוגמא, לשלם 10% מס על דירה אחת (נניח דירה ישנה שנרכשה לפני שנים רבות, שאין בגינה הוצאות מימון ואשר הפחת בגינה נמוך), ואילו על דירה אחרת להיכנס למסלול החייב (דירה שנרכשה במימון גבוה והזכאית לפחת גבוה).



7. כדאיות הבחירה בין המסלולים השונים

- 7.1** כאשר מדובר בהכנסה כוללת העולה על גובה תקרת הפטור, כדאיות הבחירה במסלול הפטור קטנה בדרך כלל לעומת מסלול ה-10%.
- 7.2** במקרה של דירות שנרכשו לאחרונה ואשר נלקחו בגינן אף משכנתאות, מומלץ לשקול להיכנס לגביהן למסלול החייב, ואילו לגבי דירות ישנות, ללא עלות גבוהה וללא מימון, כדאי להיכנס למסלול 10%, כך שהשילוב יביא למס משוקלל הנמוך מ-10%.
- 7.3** במקרה שבו ישנה למעלה מדירה אחת וסך ההכנסות עולה על תקרת הפטור, אך לא עולה על כפל תקרת הפטור, ישנם מצבים שבהם שילוב בין מסלול הפטור למסלולים האחרים נותן את תוצאת המס הנמוכה ביותר.
- 7.4** למותר לציין, שמומלץ בכל שנה (אך לא יאוחר מ-30 יום לאחר תום שנת המס, בשל חובת התשלום המוטלת על מי שבחר במסלול המס בשיעור 10%) לבצע בדיקת חבות המס בכל אחד מהמסלולים על בסיס ההכנסות והעלויות (לרבות פחת), ולקבל החלטה בהתאם לתוצאות הבדיקה.
- 7.5** אין כל מניעה כי בכל שנה ושנה ייבחר המסלול המטיב ביותר עם נישום, זאת בכפוף לאמור בסעיף 7.4 לעיל.

8. הכנסות מהשכרה בחו"ל

- 8.1** דירת מגורים בחוק הפטור הינה דירה בישראל ובאזור, ולכן אין מניעה לשילוב בין מסלול הפטור לפי חוק הפטור לדירה בישראל לבין כל מסלול לגבי דירה בחו"ל, שהינו מסלול נפרד לחלוטין שאינו רלבנטי להכנסות ההשכרה בישראל.
- 8.2** למותר לציין, שאף לעניין מסלול 10%, אין כל מניעה בשילוב עם הכנסות מחו"ל, זאת כפי שראינו אף לגבי שילוב עם מסלול חייב בישראל.
- יצוין, כי לגבי הכנסות מהשכרה בחו"ל אין כל אבחנה בין דירת מגורים למשרד, וכיו"ב.
- 8.3** לבעלי הכנסות מהשכרה בחו"ל קיימים שני מסלולים:
- מסלול חייב, שבו פרט לניכוי ההוצאות, ניתן אף לקבל זיכוי בגין המס ששולם בחו"ל או מסלול בו ישולם מס על ההכנסה ברוטו (אך לאחר ניכוי פחת) בשיעור 15%, ללא מתן אפשרות להתיר הוצאות אחרות וללא מתן זיכוי מהמס החל בחו"ל, זאת בהתאם להוראות סעיף 122א לפקודה.



8.4 אין כל מניעה כי ייערך חישוב לגבי כל נכס ונכס ועל פי תוצאות המס, על נכס א' יוחל מסלול 15% ועל נכס ב' יוחל המסלול החייב.

8.5 מלשון החוק ניתן להסיק לכאורה שאין מניעה, כי בכל שנה ושנה יבחר מסלול שונה בחו"ל, לגבי אותו הנכס, וזאת לאור תוצאות המס המשתנות (גידול/קיטון בהוצאות), היות ולשון החוק שותקת בעניין, ולכן זכאי הנישום לבחור את האופציה המטיבה עמו.

ככל שסכום הפחת גבוה יותר ושיעור המס בחו"ל נמוך לעומת שיעור המס בישראל, כך עולה עדיפות מסלול ה-15% לעומת המסלול החייב.

בכבוד רב,

ששי זכאי

רואה חשבון ומשפטן (LL.B.)
מוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)